

Bindlach

# Casa indipendente in una bella zona residenziale a Bindlach

*Codice oggetto: 25093041*



PREZZO D'ACQUISTO: 599.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.525 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25093041 - 95463 Bindlach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25093041 - 95463 Bindlach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25093041
Superficie netta	ca. 140 m <sup>2</sup>
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1978

Prezzo d'acquisto	599.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie lorda	ca. 110 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

Codice oggetto: 25093041 - 95463 Bindlach

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas liquido	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	03.07.2035	Consumo energetico	181.30 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

Codice oggetto: 25093041 - 95463 Bindlach

## La proprietà





Codice oggetto: 25093041 - 95463 Bindlach

## La proprietà



Codice oggetto: 25093041 - 95463 Bindlach

## La proprietà





Codice oggetto: 25093041 - 95463 Bindlach

## La proprietà



### Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0921 - 73 04 553**

Partner-Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth  
[bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com) | [www.von-poll.com/bayreuth](http://www.von-poll.com/bayreuth)





Codice oggetto: 25093041 - 95463 Bindlach

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 25093041 - 95463 Bindlach

## La proprietà





Codice oggetto: 25093041 - 95463 Bindlach

## La proprietà





Codice oggetto: 25093041 - 95463 Bindlach

## La proprietà



Codice oggetto: 25093041 - 95463 Bindlach

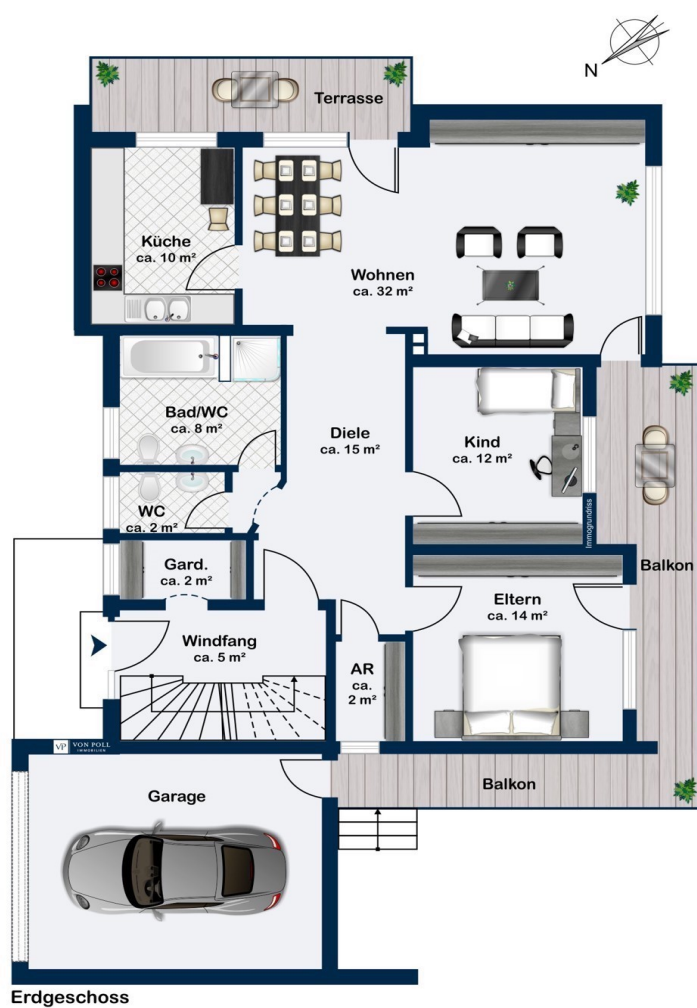
## La proprietà



**Erwin Eberhardt**  
Immobilienmakler (IHK),  
Selbstständiger Immobilienberater  
✉ [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com)  
☎ 0921 - 73 01 848

Codice oggetto: 25093041 - 95463 Bindlach

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**Codice oggetto: 25093041 - 95463 Bindlach**

## Una prima impressione

Costruita nel 1978, questa casa indipendente offre circa 140 m<sup>2</sup> di spazio abitabile, offrendo ampio spazio per una famiglia, coppie o singoli creativi. Il piano terra vanta un luminoso e ampio soggiorno/sala da pranzo con accesso sia alla terrazza con giardino che al balcone. Una stufa a legna fornisce un piacevole tepore durante i mesi più freddi, creando un'atmosfera particolarmente invitante. Questo piano comprende anche una camera da letto e una cameretta per bambini, che può essere utilizzata anche come ufficio o camera per gli ospiti. Il bagno, completo di vasca, doccia e WC, invita a rilassarsi dopo una lunga giornata. Sia il piano terra che il seminterrato dispongono di cucine completamente attrezzate, che offrono ampio spazio per cucinare e preparare dolci, nonché per intrattenere gruppi più numerosi. La scala consente l'accesso sia al seminterrato che alla soffitta. Il seminterrato comprende una sala hobby con una propria stufa a legna, che offre numerose possibilità: da un laboratorio o una zona fitness a uno studio d'artista o una zona per feste. Da qui si accede anche a un'altra terrazza e al giardino. Due camere da letto aggiuntive e un bagno con doccia e WC rendono questo piano particolarmente attraente per gli ospiti o per una vita multigenerazionale. Inoltre, un locale caldaia, una lavanderia e una cantina sotto il garage offrono ulteriore spazio di archiviazione e funzionalità. L'ampia mansarda offre ampio spazio per ampliamenti e ristrutturazioni. Un ampio garage con diversi posti auto aggiuntivi è direttamente annesso alla casa. Questo non solo garantisce la comodità per le brevi distanze, ma rende anche l'accoglienza degli ospiti un'esperienza piacevole. La proprietà di circa 1.525 m<sup>2</sup> è completata da un bellissimo giardino e da una vista incantevole sulla regione. Questa casa offre la combinazione ideale per chi cerca una casa con spazio per la creatività e il relax. Si prega di notare che è richiesta una prova di finanziamento o di capitale proprio prima di una visita. Per ulteriori dettagli, si prega di contattare il Sig. Erwin Eberhardt, agente immobiliare indipendente presso VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, telefonicamente al numero 0921 73 01 848 o via e-mail all'indirizzo [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

Codice oggetto: 25093041 - 95463 Bindlach

## Dettagli dei servizi

Aufteilung der Immobilie:

Erdgeschoss:

- \* großzügiges Wohn-/Esszimmer
- \* Küche
- \* Schlafzimmer
- \* Kinderzimmer
- \* Badezimmer mit Wanne, Dusche & WC
- \* Abstellraum
- \* Garderobe
- \* Gäste-WC

Untergeschoss:

- \* Hobbyraum
- \* Schlafzimmer
- \* Gästezimmer
- \* Küche
- \* Badezimmer mit Dusche & WC
- \* Heizungsraum
- \* Hauswirtschaftsraum
- \* Kellerraum

Dachgeschoss:

- \* Platz für Ausbau- und Erweiterungsideen

Ausstattung:

- \* Garage inkl. Abstellraum
- \* Gartenbereich mit herrlichem Blick über die Region
- \* Gas-Zentralheizung

Bitte beachten Sie, dass vor einer Besichtigung ein Finanzierungs- oder Eigenkapitalnachweis vorliegen müsste.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Erwin Eberhardt, selbstständiger Immobilienmakler bei VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, telefonisch unter 0921 73 01 848 oder per E-Mail unter [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

**Codice oggetto: 25093041 - 95463 Bindlach**

## Tutto sulla posizione

Die über 7.100 Einwohner zählende Gemeinde Bindlach liegt im Regierungsbezirk Oberfranken. Sie bietet alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine gute medizinische Versorgung mit Allgemeinärzten und Zahnärzten sowie Kindergärten und einer Grund- und Mittelschule. Durch die gute Anbindung an die Bundesstraße B2 ist die Stadt Bayreuth in ca. zehn Minuten erreichbar.

Die Region bietet mit der Eremitage, dem Richard-Wagner-Museum in Bayreuth und der Burgruine Hohenberneck zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Verschiedene Gasthöfe und Biergärten im Fichtelgebirge laden dazu ein, die Wander- und Radwege ausgiebig zu nutzen und fränkische Gemütlichkeit zu genießen.



**Codice oggetto: 25093041 - 95463 Bindlach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 181.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig,

deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 25093041 - 95463 Bindlach

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: [bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)